

STADT GREDDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „METTENDORFER WEG / KINDINGER STRAÙE / AM ROHRMEIERKELLER“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB
OHNE UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i.d.F. vom 11.03.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Besondere Planungsaspekte	5
3.1	Immissionsschutz	5
3.2	Denkmalschutz.....	5
4	Planerische Konzeption	6
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.1	Bauflächen	7
5.2	Verkehrsflächen	8
5.3	Grünflächen.....	8
5.4	Artenschutz	8
5.5	Lärmschutz.....	8
5.6	Flächennutzung (Bilanz)	9
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
7	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9
7.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft.....	9
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	9
7.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	10
8	Aufstellungsvermerk	11

Anlage: Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ in der Stadt Greding, Büro IBAS, Bayreuth, mit Datum vom 04.03.2026

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im nordöstlichen Talbereich der Stadt Greding liegt südlich der Kindinger Straße (zugleich Staatsstraße 2227) ein heterogen strukturierter Stadtbereich mit Wohnnutzung, Gewerbenutzung (aktuell ein Logistikbetrieb und eine Betonmischanlage) und großflächiger Einzelhandelsnutzung (aktuell Einzelhandelsmärkte „Edeka“ und „Obi“; vormals zudem „Aldi“). Der Stadtbereich ist in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts abschnittsweise und ohne eine zusammenhängende Planung entstanden. Zum Teil grenzen gewerbliche Nutzungen unmittelbar an Wohnnutzung. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt bisher nur für die Bereiche der Einzelhandelsmärkte „Edeka“ und „Obi“ vor.

In dem planungsrechtlich größtenteils als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden und immissionsrechtlich als „Gemengelage“ nach 6.7 TA Lärm einzustufenden Stadtbereich bestehen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Daraus resultieren unsichere Entwicklungsperspektiven für gewerblichen Betriebe. Durch laufende Bauvorhaben, zu denen auch der Bau eines neuen Stadtquartiers (als „Terrassen am Schwarzachtal“ bezeichnet) durch einen privaten Investor auf der Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ gehört, besteht zugleich das Erfordernis, einen Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung des Stadtbereichs zu setzen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte, der ungeordneten städtebaulichen Situation und der geplanten Bauvorhaben in dem Stadtbereich stellt die Stadt Greding den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ auf. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Greding zur Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan wird der bisher unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB von der Stadt Greding erstmals verbindlich planerisch strukturiert. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes sowie fester Obergrenzen für die zulässige Bebauung erhalten Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende in dem Stadtbereich eine verlässliche Planungsgrundlage für ihre baulichen Vorhaben. Damit wird zugleich der Schutz gegenüber überzogenen baulichen Ansprüchen der Nachbarschaft gestärkt.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Kindinger Straße im Norden, den Einzelhandelsmärkten „Edeka“ und „OBI“ sowie den Produktionsflächen der Betonmischanlage im Osten, dem Überschwemmungsgebiet der Schwarzach im Süden und dem Mettendorfer Weg im Westen. Innerhalb des Plangebietes liegen Wohnhäuser, die Verwaltungsgebäude der Betonmischanlage, die von einem Logistikbetrieb genutzte Gewerbehalle am Mettendorfer Weg sowie die Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet

die bebauten oder baulich vorgeprägten Flurstücke Nr. 332/0 - 332/5, 332/7 - 332/9, 333/0 - 333/6, 334/0 - 338/0, 338/0, 389/1, 389/2, 395/0, 395/1, 395/4, 407/1, 407/4, 409/0 und 409/2 - 409/14

der Gemarkung Greding, Stadt Greding.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der bestehenden Bebauung und begrenzten räumlichen Ausdehnung des Plangebietes (die überbaubare Grundfläche liegt unterhalb der hierfür bestehenden Obergrenze von 7,0 ha) erfolgt seine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² knapp überschreitet, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem bebauten Stadtbereich mit Anwohnern und Gewerbetreibenden wird – obwohl im beschleunigten Verfahren hiervon abgesehen werden könnte – eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Nürnberg, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß LEP Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich Potentiale der Innenentwicklung mit Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten nutzt, entspricht die vorliegende Planung vollumfänglich den Zielen des LEP.

Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan der Region Nürnberg (Stand 16.12.2020) Ziele 3.1.2 und 3.1.3 soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll sich in der Regel in den zentralen Orten und in Gemeinden an Entwicklungsachsen vollziehen. Da die vorliegende Planung als organische Entwicklung eingestuft werden kann und der Regionalplan die Stadt Greding

darüber hinaus als Unterzentrum an der Entwicklungsachse Nürnberg – München (siehe Regionalplan Region Nürnberg, Karte Raumstruktur, Stand 26.03.2007) verortet, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 16.03.2000 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Stadt Greding.

Der FNP der Stadt Greding stellt das Plangebiet bislang größtenteils als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als gewerbliche Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Hinzu kommt ein durch das Plangebiet verlaufender Grünzug. Nachrichtlich ist zudem ein Bodendenkmal (BD 113: Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit) im östlichen Bereich des ehemaligen Verbrauchermarktes „Aldi“ vermerkt.

Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, ist der FNP im Bereich des Plangebietes teilweise anzupassen. Hierbei ist die gemischte Baufläche teilweise in Wohnbaufläche (oder konkret allgemeines Wohngebiet) und die gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche (oder konkret Mischgebiet) zu ändern. Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung.

3 Besondere Planungsaspekte

3.1 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine Konfliktsituation (Gemengelage) zwischen verschiedenen Nutzungsarten. Diese ergibt sich aus der unmittelbaren räumlichen Nähe von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem die St 2227, von der Lärmemissionen in das Plangebiet ausgehen. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem Festsetzungen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes abgeleitet werden. Das vom Büro IBAS aus Bayreuth erstellte schalltechnische Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

3.2 Denkmalschutz

Der größte Teil des Plangebietes liegt in dem im FNP nachrichtlich im Bereich des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ vermerkten Bodendenkmals D-5-6934-0015 („Siedlung und Bestattungsplatz des Neolithikums, Siedlung der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung der späten Hallstatt- sowie frühen Latènezeit, Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters“).

Aufgrund der weitgehenden Überbauung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das Bodendenkmal weitgehend zerstört ist. Der Bereich des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ und ein Bereich im Osten der Straße Am Rohrmeierkeller wurde inzwischen aus dem Bodendenkmal herausgenommen. Da das Bodendenkmal außerhalb dieser Bereiche formal weiterbesteht und in unzerstörten Bereichen mit Funden zu rechnen ist, wird ein Hinweis auf eine für Erdarbeiten in den geschützten Bereichen des Plangebietes bei der Denkmalbehörde einzuholende denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Planerische Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine abgestufte bauliche und funktionale Entwicklung des Plangebietes vor:

- Der durch kleinteilige private Wohnbebauung geprägte und durch den Mettendorfer Weg und drei private Stichstraßen (darunter die Straße Am Rohrmeierkeller) erschlossene westliche Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Den baulichen Maßstab gibt die bestehende Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern vor. Durch eine maßvolle Verdichtung bleibt der Charakter eines durchgrünten Wohngebietes bestehen.
- Der bisher von den baulichen Anlagen des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“ eingenommene und durch eine bislang private Stichstraße erschlossene nordöstliche Bereich des Plangebietes wird von einem privaten Investor zu einem verdichteten und gemischt genutzten Stadtquartier („Terrassen am Schwarzachtal“) entwickelt. Neben Wohnnutzung soll es dort im Sinne eines „dienstleistungsorientierten Mischgebietes“ Raum für Laden- und Büronutzungen geben. Die Bebauung wird hier aus bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern bestehen. Diese gruppieren sich um einen zentralen privaten Grünraum. Die innere Erschließung dieses Bereichs erfolgt durch eine private Ringstraße.
- Der südöstliche, durch den östlichen Abschnitt des Mettendorfer Weges erschlossene Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet entwickelt. Hier soll dem Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe gleichermaßen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Beide Nutzungsarten sollen im Sinne eines „gewerbeorientierten Mischgebietes“ in diesem Bereich vertreten sein. Den baulichen Maßstab gibt hier die bestehende Bebauung vor, die sowohl ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser als auch gewerbliche Gebäude mit über 1000 m² Grundfläche umfasst.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt in Form der vorhandenen Straßen bestehen. Durch den in öffentlicher Regie erfolgenden Ausbau der Stichstraße zum früheren Verbrauchermarkt „Aldi“ entsteht im nördlichen Teil des Plangebietes eine zusätzliche Ost-West-Verbindung, welche das neue Stadtquartier von Osten erschließt und in ihrem weiteren Verlauf durch bauliche Maßnahmen für den motorisierten Verkehr gesperrt werden soll. Durch eine Wendeanlage im zentralen Bereich der bisherigen Stichstraße zum früheren Verbrauchermarkt „Aldi“ wird hier die Möglichkeit zum Wenden im öffentlichen Raum geschaffen.

Die Trennstreifen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets sowie dem südlichen Abschnitt des Mischgebiets und dem Landschaftsraum der Schwarzach werden als öffentliche Grünflächen mit der Funktion eines Grünzuges bzw. grünen Puffers zwischen den Teilbereichen des Plangebietes und der offenen Landschaft entwickelt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und in den baulichen Bestand nicht eingegriffen werden soll, wird auf gestalterische Festsetzungen nach BayBO verzichtet.

5.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im westlichen, durch Wohnnutzung geprägten Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die bestehende Wohnnutzung gesichert, die durch bestimmte, mit dem Wohnen zu vereinbarende bauliche Nutzungen ergänzt werden kann.

Der östliche, sowohl durch Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung geprägte Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die verschiedenen Nutzungsarten sollen dort gleichberechtigt ihren Platz finden. Das Mischgebiet soll zugleich als ein Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und den östlich angrenzenden Nutzungen (großflächiger Einzelhandel und gewerbliche Nutzung in Form einer Betonmischanlage) dienen. Um Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind die im Mischgebiet zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß (H) bestimmt. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Maße der bestehenden Bebauung nicht unterschritten werden, die Orientierungswerte der BauNVO aber – mit einer Ausnahme – nicht überschritten werden.

Die GRZ im allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend des Charakters der vorhandenen Bebauung mit 0,4 festgesetzt. Die Ausnahme stellt ein dicht mit Doppelhäusern bebauter Bereich Am Rohrmeierkeller dar, auf dem eine GRZ von 0,5 festgesetzt ist. In den Mischgebieten ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht damit – mit Ausnahme des dichter bebauten Bereichs der Doppelhäuser Am Rohrmeierkeller – den Orientierungswerten für die GRZ nach § 17 BauNVO.

Die GFZ im allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend des Charakters der vorhandenen Bebauung mit 0,8 (und 1,0 im Bereich der Doppelhäuser Am Rohrmeierkeller) und im Mischgebiet mit 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ bleibt damit im allgemeinen Wohngebiet unterhalb des Orientierungswertes für die GFZ nach § 17 BauNVO. In den Mischgebieten entspricht die festgesetzte GRZ dem Orientierungswert.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der bestehenden Bebauung mit II als Höchstmaß festgesetzt. Im südlichen Teil des Mischgebietes wird die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen mit 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzungen eröffnen gegenüber der Bestandssituation weitere Entwicklungsspielräume. Im nördlichen Bereich des Mischgebietes, in dem das neue Stadtquartier „Terrassen am Schwarzachtal“ entstehen soll, wird die Zahl der Vollgeschosse mit V als Höchstmaß und die Höhe baulicher Anlagen mit 16,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird eine abgestufte, von außen nach innen dichter werdende Bebauung des Plangebietes sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, vollziehen die Baugrenzen nur den Mindestabstand von 3,00 m der BayBO nach. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des völlig neu geplanten Stadtquartiers auf der Fläche des früheren Verbrauchermarktes

„Aldi“. Dort sind – basierend auf dem städtebaulichen Entwurf des Investors – vier räumlich getrennte Baufelder definiert.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen und den Abstandsflächen nach BayBO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Dazu gehören insbesondere Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, soweit sie bestimmte Maße nicht überschreiten.

5.2 Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet sind entsprechend ihrer künftig geplanten Eigentumsverhältnisse als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Die bislang in privatem Eigentum befindliche Stichstraße zum früheren Verbrauchermarkt „Aldi“ soll in öffentliches Eigentum übergehen. Die innere Erschließung des geplanten Stadtquartiers auf der Fläche des früheren Verbrauchermarktes „Aldi“, die keine öffentliche Funktion besitzt, wird der privaten Baufläche zugeordnet.

5.3 Grünflächen

Die schmalen Grundstücksstreifen zwischen dem südlichen Teil des Mischgebietes und dem westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet sowie dem offenen Landschaftsraum sind als öffentliche Grünflächen mit der Funktion „Grünzug“ festgesetzt. Damit wird das Plangebiet in funktionale Teilbereiche gegliedert und gegenüber dem offenen Landschaftsraum abgeschirmt.

5.4 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Festsetzung einer bauzeitlichen Einschränkung für eventuelle Gehölzrodungen erforderlich. Hierdurch soll das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden (vgl. hierzu ausführlich in Kapitel 7.3).

5.5 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt, die als Anlage ein Teil der vorliegenden Begründung sind. Untersucht wurden darin der in das Plangebiet von innen und außen einwirkende Verkehrslärm, der Gewerbelärm (auf der Grundlage der bestehenden immissionsrechtlichen Genehmigungen) und der Sportanlagenlärm. Eine Überschreitung zulässiger Lärmwerte und das Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen ergibt sich durch Verkehrslärm im Bereich entlang der Kindinger Straße. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation praktisch nicht realisierbar. In der Folge ist für bauliche Vorhaben innerhalb des Mischgebietes sowie im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Nordseite der Straße Am Rohrmeierkeller) ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen.

Fachtechnische Details sind dem in der Anlage beigefügten Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, mit Datum vom 04.03.2026 zu entnehmen.

5.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baufläche (allgemeines Wohngebiet)	44,3 %	20.982 m ²
Baufläche (Mischgebiet)	43,2 %	20.468 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	7,1 %	3.363 m ²
Verkehrsfläche (privat)	3,7 %	1.728 m ²
Grünfläche (öffentlich)	1,7 %	816 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	47.357 m²

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und leitungsgebundenen Medien sowie die Ableitung des Abwassers erfolgt über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz im Plangebiet und in seinem Umgriff. Dieses ist auch für eine bauliche Nachverdichtung ausreichend dimensioniert.

7 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und baulichen Vorprägung des Gebiets ist eine vertiefte biotopkartographische Untersuchung nicht erforderlich. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotopstrukturen sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgten auf Grundlage einer Auswertung aktueller Luftbilder sowie einer Ortseinsicht der öffentlich zugänglichen Bereiche des Plangebiets.

7.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der bereits bebauten Flächen des Baugebiets sind keine Auswirkungen auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks zu erwarten. Weitere Schutzgebietsausweisungen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Durchgrünung auf. Diese wird primär durch die bestehenden Gartenanlagen im Wohngebiet sowie die straßenbegleitende Eingrünung entlang der Kindinger Straße (Staatsstraße 2227) geprägt, welche eine wichtige visuelle und ökologische Zäsur darstellt. Um die Trennung zwischen Misch- und Wohngebiet dauerhaft zu sichern und einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden die Flurstücke Nr. 337 und 394 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und menschliche Gesundheit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Der Geltungsbereich ist bereits weitgehend bebaut oder baulich vorgeprägt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet, und 0,6 im Mischgebiet, wird ein angemessener Anteil an unversiegelten Flächen gewahrt, welcher dem baulichen Bestand entspricht und stellenweise Nachverdichtungen zulässt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünzüge kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und das Kleinklima nicht über das bisherige Maß hinausgehen.

Im Bereich des ehemaligen Verbrauchermarktes „Aldi“ beschränkt sich der Bewuchs auf vereinzelte Heckenstrukturen auf der Parkplatzfläche. Die hier geplante Neubebauung („Terrassen am Schwarzachtal“) sieht zwischen den Baufenstern einen begrünten Innenhof und weitere Grünstrukturen vor. Die geplante Erschließungsstraße auf Fl.-Nr. 409/2 wird am nördlichen Ende derzeit als leicht befestigter Fußweg/Pfad zur Straße Am Rohrmeierkeller genutzt und ist beidseitig von Gehölzen bewachsen. Der Gehölzbestand setzt sich vorwiegend aus Arten wie Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Schlehe, Birke und Eberesche zusammen. Aufgrund des jungen Alters, der geringen Flächengröße und der Vorbelastungen ist der ökologische Wert dieses Bereichs als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Vogelschutzzeiten (-> Vermeidungsmaßnahme V 1) sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden daher insgesamt als gering bewertet. Durch die Wiedernutzung des Aldi-Geländes wird dieses aktuell brachliegende Baupotenzial aktiviert und die Flächeninanspruchnahme für Neubaugebiete im Außenbereich entsprechend reduziert.

7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für die Neubebauung und den Ausbau der zentralen Erschließungsstraße müssen jüngere Gehölze mit geringem ökologischen Wert entfernt werden. Ältere Bäume mit Höhlenstrukturen sind im Bereich der Erschließungsstraße und des ehemaligen Aldi-Geländes nicht vorhanden. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten kann zudem aufgrund der hohen Vorbelastung durch die angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können allenfalls als Lebensraum für häufige Vogelarten der Kulturlandschaft (sog. Allerweltsarten) dienen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, um die Störung oder Schädigung von gehölzbrütenden Vögeln oder deren Brutstätten und Gelege auszuschließen (-> Vermeidungsmaßnahme V 1).

Aufgrund der umliegenden Gärten bleiben ausreichend Ausweichhabitate in vergleichbarer Qualität im unmittelbaren Nahbereich erhalten.

Eine Quartiereignung für Fledermäuse in den Gehölzen kann aufgrund der geringen Stammdurchmesser und des Fehlens von Baumhöhlen ausgeschlossen werden. Das leerstehende Marktgebäude weist keine Spuren von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermausquartieren auf. Lebensraumstrukturen für Reptilien (z.B. Zauneidechse) oder Amphibien sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Fazit Artenschutz:

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Vermeidungsmaßnahme V 1: Um die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Mettendorfer Weg / Kindinger Straße / Am Rohrmeierkeller“ der Stadt Greding wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: noch nicht erfolgt

geändert: 11.03.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner
Oberbürgermeister